

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/07/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

Rhif: 1

Cais Rhif: C19/0149/46/LL

**Dyddiad
Cofrestru: 18/02/2019**

Math y Cais: Llawn - Cynllunio

Cymuned: Tudweiliog

Ward: Tudweiliog

**Bwriad: Dymchwel adeilad allanol a chodi estyniad unllawr ar y tŷ
ac addasu adeilad allanol yn 2 uned wyliau**

Lleoliad: Congl y Cae, Llangwnadl, Pwllheli, Gwynedd LL538NL

**Crynodeb o'r
Argymhelliad: GWRTHOD**

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/07/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

1. Disgrifiad:

- 1.1 Gohiriwyd y cais ym Mhwyllgor Cynllunio 20 Mai 2019 ar sail penderfyniad apêl i wrthod llety gwyliau Tyn Pwll, Nefyn am resymau yn ymwneud â gormodedd o ail gartrefi yn yr ardal. Yn sgil y ffigyrau a nodwyd yng nghanlyniad yr apêl, ystyriwyd fod angen ailasesu'r cais gerbron yn erbyn y ffigyrau perthnasol.
- 1.2 Cais yw hwn i ddymchwel adeilad allanol sydd wedi ei gysylltu i gefn y tŷ a chodi estyniad unllawr yn ei le yn eiddo Congl y Cae, Llangwnnadr. Byddai'r bwriad ar gyfer darparu ystafell fyw newydd a'r estyniad wedi ei orffen gyda tho llechi a gorffeniad allanol i weddu'r tŷ presennol. Mae'r bwriad hefyd yn gofyn am addasu cyn adeilad amaethyddol presennol yn ddwy uned wyliau hunan gynhaliol. Adeilad unllawr carreg ydyw a byddai'r gwaith yn golygu ail doi o do asbestos i do llechi, gosod ffenestri to, ychydig o waith strwythurol a mân addasiadau i rai o'r agoriadau. Byddai'r unedau wedi eu rhannu yn uned dwy ystafell wely (i gysgu 4) a'r llall gyda 4 ystafell wely (i gysgu 8). Byddai darpariaeth parcio yn yr iard eang wrth ochr yr adeilad.
- 1.3 Saif yr eiddo yng nghefn gwlad agored, gyfochrog a ffordd sirol dosbarth 2 sef y B4417 gyda'r tŷ a'r adeilad allanol yn weladwy ohono. Saif o fewn Ardal Tirwedd Arbennig.
- 1.4 Mae'r cais yn ail gyflwyniad diwygiedig o gais cynllunio C18/0927/46/LL a wrthodwyd ym mis Ionawr eleni ar gyfer 'Newid defnydd y tŷ i fod yn uned wyliau, codi estyniad llawr cyntaf uwchben adeilad allanol ynghlwm i'r tŷ i greu uned wyliau ar wahân ac addasu ac ymestyn adeilad amaethyddol yn 3 uned wyliau (cyfanswm 5 uned wyliau)'. Gwrthodwyd ar sail fod y bwriad yn or-ddatblygiad o ran niferoedd yr unedau yn ogystal â'r angen am godi estyniadau sylweddol amhriodol i'r adeiladau ac effaith ar fwynderau. Mae'r elfen newid defnydd y tŷ i uned wyliau wedi ei dynnu allan o'r cais diwygiedig, gan y byddai colli stoc tai yn groes i bolisi.
- 1.5 Cyflwynwyd Datganiad cynllunio mewn ymateb i'r rhesymau gwrthod blaenorol, Datganiad Mynediad, Adroddiad Strwythurol a Chynllun Busnes gyda'r cais.
- 1.6 Cyflwynir y cais i Bwyllgor ar gais yr Aelod Lleol.
- 1.7 Mae apêl am ddiffyg penderfyniad wedi ei gofrestru gan Arolygiaeth Cynllunio ar y cais hwn a pe gwrthodir neu ohirir y cais bydd yr apêl yn parhau.

2. Polisiâu Perthnasol:

- 2.1 Mae Adran 38(6) o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 a pharagraff 2.1.2 Polisi Cynllunio Cymru yn pwysleisio y dylid penderfynu ceisiadau yn unol â'r Cynllun Datblygu, oni bai bod ystyriaeth faterol cynllunio yn nodi fel arall. Mae ystyriaethau cynllunio yn cynnwys Polisi Cynllunio Cenedlaethol, a'r Cynllun Datblygu Lleol.
- 2.2 Mae'r Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 yn rhoi dyletswydd ar y Cyngor i ymgymryd â chymau rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r 7 amcan llesiant sydd o fewn y Ddeddf. Mae'r adroddiad hwn wedi'i baratoi gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu gynaliadwy', fel sydd wedi'i ddatgan yn Neddf 2015. Wrth ffurfio'r argymhelliad mae'r Cyngor wedi ceisio sicrhau bod anghenion y presennol yn cael eu diwallu heb beryglu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion hwythau.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/07/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

2.3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026 mabwysiadwyd 31 Gorffennaf 2017

TRA 2: Safonau Parcio
 TRA4: Rheoli ardrawiad cludiant
 PS 5: Datblygu Cynaliadwy
 PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
 PCYFF 2: Meini prawf datblygu
 PCYFF 3: Dylunio a siapio lle
 CYF 6: Ailddefnyddio ac addasu adeiladau gwledig neu uned breswyl ar gyfer defnydd busnes neu adeiladu unedau newydd ar gyfer busnes/diwydiant.
 PS 14: Yr Economi Ymwelwyr
 TWR 2: Llety Gwyliau
 PS19: Gwarchod lle bo'n berthnasol gwella'r amgylchedd naturiol
 AMG 2: Ardaloedd o Dirwedd Arbennig
 AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Lleol
 AT 4: Diogelu safleoedd archeolegol nad ydynt wedi'u dynodi a'u gosodiad

Canllaw Cynllunio Atodol: Trosi adeiladau yng Nghefn Gwlad Agored (2009)
 Canllaw Cynllunio Atodol: Llety Gwyliau (2011)
 Canllaw Cynllunio Atodol: Cyfleusterau a Llety i Dwristiaid DRAFFT (2018)

2.4 Polisiâu Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 10) 2018
 Nodyn Cyngor Technegol (NCT)(TAN) 12: Dylunio
 Nodyn Cyngor Technegol (NCT)(TAN) 13: Twristiaeth
 Nodyn Cyngor Technegol (NCT)(TAN) 18: Trafnidiaeth

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

C19/0517/46/LL Dymchwel adeilad allanol sydd wedi ei gysylltu i'r tŷ a chodi estyniad unllawr yn ei le: Disgwyl penderfyniad dirprwyedig ar y cais

Cyflwynwyd y cais deiliad tŷ ar gyfer yr estyniad, sydd hefyd yn destun y cais gerbron rhag ofn bod yr elfen unedau gwyliau yn cael eu gwrthod.

C18/0927/46/LL Newid defnydd tŷ i fod yn uned wyliau, codi estyniad llawr cyntaf uwchben adeilad allanol a'i greu yn uned gwyliau ar wahân ac addasu ac ymestyn adeilad amaethyddol yn 3 uned gwyliau (cyfanswm 5 uned wyliau): Gwrthod 25 Ionawr 2019

Ymholiad. Trafodaethau gyda'r asiant yn dilyn y gwrthodiad gan egluro ein rhesymeg tu ôl i'r rhesymau gwrthod.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Gwrthod a galw'r cais i bwyllgor. Gor-ddatblygiad mewn Ardal Harddwch Naturiol Eithriadol gan amharu ar fwynderau gweledol cefn gwlad.
----------------------	--

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/07/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

- Uned Drafnidiaeth: Cadarnhaf fy mod yn fodlon gyda'r cais, a hapus i ti ddefnyddio'n sylwadau gwreiddiol, sef dim gwrthwynebiad.
- Sylwadau cais blaenorol C18/0927/46/LL: Dim gwrthwynebiad. Cadarnhaf nad oes gwrthwynebiad i'r bwriad. Dangosir darpariaeth parcio boddhaol o fewn y safle a lle i droi a gadael mewn ger flaen. Mae'r gwelededd i'r cyfeiriad deheuol yn ddibynnol ar y gallu i weld dros y terfyn cyfagos, fodd bynnag, nodaf fod yr eiddo hwn eisoes wedi cael caniatâd cynllunio gydag amod i ostwng terfyn i ddim uwch na un medr uchder. Tybir felly fod y gwelededd yn dderbyniol ac yn annhebygol o gael ei rwystro.
- Uned Bioamrywiaeth: Sylwadau 16.10.18 ar y cais blaenorol Edrych fel to asbestos. Felly, ynghyd a'r tirwedd o amgylch mae'n annhebygol fod ystlumod yno. Tebygol bod gwenoliaid yno ac efallai tylluan wen neu fach. (Gellir gofyn am ddarparu safle nythu i wennoliaid a thylluanod felly.)
- Adran Economi a Chymuned: Gan fod y cais yma wedi pwysleisio rhinweddau sefydlu busnes hunan ddarpar ar arfordir gogleddol Llŷn yn y cynllun busnes, wedi cymryd talgylch yn yr ymateb yma trwy gymryd llinell o Morfa Nefyn ar draws Pen Llŷn i Borth Neigwl, a'r pentrefi oddi mewn i'r llinell yma hyd at Uwch Mynydd. Hyn yn rhoi ffigwr o 175 o unedau hunan ddarpar, yn cysgu 1,241 o bobol.
- Mae asiantaethau yn gweinyddu 144 o'r unedau yma, rhain yn darparu llety ar gyfer 941 o bobol, canran o dros 80% o'r stoc hunan ddarpar. Mae 68 o'r unedau dan ofal asiantaethau wedi eu graddio gyda Croeso Cymru o ran graddio asiantaethau (hyn yn ôl rhestrau graddio Croeso Cymru 29.03.2019).
- O ran busnesau wedi eu graddio yn 5 Seren gan Groeso Cymru tu allan i'r graddio asiantaethau yn y dalgylch yma, mae 3 busnes wedi eu graddio yn 5 Seren, rhain gydag 8 Uned, sydd yn ganran o 4.5% o'r stoc cyfan.
- Dŵr Cymru: Gan fod y datblygiad yn defnyddio system drin breifat cynghorir i gysylltu gyda Cyfoeth Naturiol Cymru.
- Cyfoeth Naturiol Cymru: Nid yw CNC o'r farn fod y datblygiad arfaethedig yn effeithio ar eu materion a phynciau ymgynghori. Felly nid oes gennym sylwadau i'w gwneud ar y datblygiad.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/07/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

Gwasanaeth
Cynllunio
Archaeolegol
Gwynedd:

Mae'r adeiladau sydd i'w trosi yn rai sydd o ddiddordeb hanesyddol lleol. Gwelir y rhes o adeiladau allanol ar fap y degwm yn 1840 ac felly mae'n dyddio'n ôl i o leiaf ganol yr 19eg ganrif; gwelir y tŷ gyntaf ar argraffiad 1889 o fap yr Arolwg Ordnans ac felly mae ychydig yn iau o ran dyddiad. Ychydig iawn o wybodaeth sydd ym mhapurau'r cais am gyfanrwydd hanesyddol yr adeiladau, ond o'r cynlluniau a gyflwynwyd mae'n ymddangos, heblaw am newid gorchudd y to, fod y rhes o adeiladau yn parhau gyda'r strwythur gwreiddiol a gosodiad sy'n nodweddiadol o res adeiladau amaethyddol.

Mae'r gwaith trosi arfaethedig yn golygu cryn newidiadau i osodiad a ffabrig yr adeilad allanol, i'r graddau fod y gallu i werthfawrogi ei swyddogaeth wreiddiol a'i ymddangosiad mewnol ac allanol, bron i gyd yn cael ei golli. O'r herwydd, ystyrir ei bod yn briodol gwneud cofnod o'r adeiladau cyn y gwaith trosi, i liniaru effaith y datblygiad ar gyfanrwydd hanesyddol a chymeriad yr adeiladau ac i fod yn gofnod parhaol yn yr archifau. Awgrymir felly bod yr amod isod yn cael ei gynnwys:

Ni fydd y datblygiad a ganiateir drwy hyn ddim yn dechrau hyd nes fo arolwg ffotograffig o'r adeiladau wedi ei gynnal yn unol â *Gofynion Gwasanaeth Cynllunio Archaeolegol Gwynedd i Arolygon Ffotograffig Cyffredinol o Adeiladau*, a bod yr arolwg yn cael ei gyflwyno a'i gymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Ymgynghoriad
Cyhoeddus:

Rhodddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daw'r cyfnod hysbysebu i ben. Derbyniwyd un llythyr / gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail:

- Gor-ddatblygiad
- Pryderus am sefydlogrwydd y strwythur
- Neb yn byw ar y safle i reoli'r unedau

5. Asesiad o'r ystiriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae'r cais yn cynnwys dwy elfen, sef yr estyniad i'r tŷ a'r addasiad i'r adeilad amaethyddol i unedau gwyliau sydd yn ystiriaethau cynllunio gwahanol. Caniateir cynigion i ymestyn tai os ydynt o ddyluniad addas ac yn unol â gofynion egwyddorion polisi dylunio PCYFF3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDL1) ac fe drafodir hyn ymhellach yn y rhan nesaf. Fe drafodir yr egwyddor o addasu o dan bolisi CYF6 a pholisi twristiaeth TWR2 ynghyd a'r Canllawiau Cynllunio Atodol perthnasol.
- 5.2 Trosi ac addasu cyn adeilad amaethyddol unllawr yn ddwy uned wyliau hunan gynhaliol yw'r bwriad. Adeilad carreg hir ydyw gyda tho asbestos, rhan 'lean to' bychan i'r blaen a chornel gogleddol yn ymestyn allan i'r blaen. Byddai'r bwriad yn

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/07/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

golygu gwaith o ail doi o'r to asbestos presennol i do llechi fyddai'n golygu ychydig o gynydd mewn uchder a bwriedir gosod nen oleuadau yn ei do. Byddai'r rhan 'lean to' blaen yn cael ei ail godi ac ychydig o waith strwythurol i ail godi rhan o'r wal gefn sy'n bochio. Byddai ychydig o agoriadau drysau/ffnestri newydd yn cael eu creu ond ar y cyfan, cedwir at yr agoriadau presennol. Byddai'r unedau wedi eu rhannu yn uned dwy ystafell wely (i gysgu 4) a'r llall gyda 4 ystafell wely (i gysgu 8).

5.3 Mae polisi CYF6 CDLL a CCA Trosi Adeiladau yng nghefn gwlad agored yn delio â'r egwyddor o drosi adeilad presennol i ddefnydd busnes yng nghefn gwlad agored. Mae polisi CYF 6 yn cynnwys y meini prawf canlynol:

1. Bod graddfa a natur y datblygiad yn dderbyniol o ystyried ei leoliad a maint yr adeilad o dan sylw;
2. Na fyddai'r datblygiad yn arwain at ddefnydd a fyddai'n gwrthdaro a defnyddiau gerllaw neu yn arwain at gael effaith ar hyfywedd defnyddiau cyffelyb gerllaw;
3. Pan fydd y cynnig yn ymwneud ag adeilad presennol:
 - i. Bod yr adeilad yn strwythurol gadarn;
 - ii. Bod graddfa unrhyw estyniad yn angenrheidiol ac o faint rhesymol;
 - iii. Bod yr adeilad yn addas ar gyfer y defnydd penodol

5.4 Cyflwynwyd Adroddiad Arolwg Strwythurol byr fel rhan o'r cais cynllunio sy'n trafod cyflwr a diffygion cyffredinol yr adeilad. Mae'r Adroddiad Strwythurol yn datgan bod rhan o wal gefn yr adeilad wedi ei effeithio'n sylweddol gan gloddio, gan ddinoethi gwaelod y wal a gwanhau'r strwythur. O'r ymweliad safle, cadarnhawyd fod rhan o'r wal gefn yn bochio allan a'i gyflwr yn wael iawn. Dengys mewn coch ar y cynllun llawr/ ddrychiad presennol yr ardal o wal sydd mewn cyflwr bregus gyda'r adroddiad strwythurol yn argymhell y dylid ei ail adeiladu. Mae CCA Trosi Adeiladau yng nghefn gwlad agored yn cadarnhau fod angen ystyried y lefel o ail -adeiladu yng nghyswllt cais i drosi a hefyd maint a phwrpas unrhyw estyniad. Un o'r rhesymau dros wrthod y cais blaenorol rhif C18/0927/46/LL, oedd gan fod y bwriad yn cynnwys codi nifer o estyniadau, codi llawr cyntaf newydd a gosod nifer o agoriadau amhriodol ar yr adeilad er mwyn creu 3 uned wyliau. Roedd yr estyniadau yn niferus gyda'r strwythur gwreiddiol a chymeriad yr adeilad yn cael ei golli a'i gyfaddawdu yn afresymol a diangen er mwyn ceisio cael gormodedd o unedau gwyliau allan ohono. Mae'r cais diwygiedig hwn wedi newid y bwriad yn sylweddol, gan gadw ffurf yr adeilad fel ac y mae a chadw'r agoriadau i gynnal naws a chymeriad gwreiddiol yr adeilad, yn ogystal â gostwng y nifer o unedau gwyliau i 2 uned. Bwriedir ail godi'r 'lean to' presennol a ystyrir yn rhesymol. Bydd y gwaith arfaethedig o godi to llechi a'r gwaith o ail adeiladu'r waliau a ddangosir, bellach yn llai na'r 10% a argymhellir yn rhan 9 y CCA. I'r perwyl hyn, credir fod y bwriad bellach yn bodloni meini prawf polisi CYF 6 o ran graddfa ac addasrwydd yr adeilad ar gyfer y defnydd fel dwy uned wyliau, gan wneud defnydd o adeilad presennol a'i atal rhag dirywio.

5.5 Mae polisi TWR2 yn caniatáu cynigion i drosi adeiladau presennol megis adeiladau amaethyddol yn lety gwyliau cyn belled â'u bod yn cydymffurfio a'r meini prawf canlynol:

- ii. Bod graddfa'r datblygiad arfaethedig yn briodol gan ystyried y safle, y lleoliad, a/neu anheddiad dan sylw.
- iii. Na fydd y bwriad yn arwain at golled yn y stoc tai parhaol;
- iv. Nad yw'r datblygiad yn cael ei leoli mewn ardal sy'n ardal breswyl yn bennaf, neu'n peri niwed arwyddocaol i gymeriad preswyl ardal;
- v. Nad yw'r datblygiad yn arwain at ormoddedd o lety o'r fath yn yr ardal.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/07/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

Credir fod graddfa'r datblygiad arfaethedig yn briodol ar sail polisi a hefyd yn welliant o'r cais blaenorol a fod dwy uned (hyd at 12 o bobl) o fewn yr adeilad sylweddol yn briodol i'w leoliad gwledig yn yr achos yma. Mae newid defnydd y tŷ i ddau uned wyliau, oedd yn rhan o'r cais blaenorol, wedi ei dynnu allan o'r bwriad a'r nifer o unedau gwyliau a gynhigir bellach, yn 2 yn hytrach na 5, yn cael ei ystyried yn fwy rhesymol. Ni fyddai'r bwriad bellach yn arwain at golled stoc tai parhaol ac nid yw'r bwriad wedi ei leoli o fewn ardal sy'n breswyl yn bennaf, neu'n peri niwed arwyddocaol i gymeriad preswyl yr ardal. Fe ystyrir fod y bwriad felly yn bodloni gofynion meini prawf ii, iii a iv.

- 5.6 Mae maen prawf 'v' TWR 2 yn gofyn nad yw'r datblygiad yn arwain at ormodedd o lety o'r fath yn yr ardal, er hynny nid yw'r polisi'n gosod trothwyon penodol i sefydlu'r hyn a ystyrir yn ormodedd. Ceir eglurhad fodd bynnag ym mharagraff 6.3.67 o'r polisi fod pryderon am or-ddarpariaeth o lety hunanwasanaeth yn rhannau o ardal y Cynllun, a gall hynny olygu efallai na fydd darparwyr a gweithredwyr yn derbyn yr incwm a ragwelwyd o beth dybir allai fod yn fuddsoddiad arwyddocaol. Yn amlwg nid bwriad y canllaw cenedlaethol na'r Cynghorau yw i'r polisi hwn arwain at grynodiad gormodol o'r math yma o lety gwyliau mewn lleoliad penodol a allai olygu fod busnesau yn methu. Mae'r polisi felly yn gofyn bod yr ymgeiswyr yn cyflwyno cynllun busnes manwl i ddangos cadernid y cynllun arfaethedig, er mwyn i'r Cyngor asesu os oes gan y cynnig obaith realistig o fod yn hyfyw, nad yw'r cynnig yn un hapfasnachol. Yn yr achos yma mae'r ymgeiswyr wedi cyflwyno Cynllun Busnes cynhwysfawr gyda'u cais, gan gynnwys ffigyrau buddsoddi, costau a ffigyrau gosod disgwylidig ac ystyrir fod ei gynnwys yn realistig ac yn dangos hyfywedd fel defnydd gwyliau. Mae hefyd yn cymharu'r unedau gwyliau sydd eisoes ar gael yn yr ardal a'r galw am unedau safon uchel 5*.
- 5.7 Fel arweiniad ychwanegol, mae Canllaw Cynllunio Atodol: Llety Gwyliau (2011) yn cynnig cyfarwyddyd pellach i bolisiau ac er yn cyfeirio at hen bolisiau y Cynllun Datblygu Unedol blaenorol, mae eu cynnwys yn debyg iawn i bolisi cyfredol TWR 2 y CDLI. Mae paragraff 24 yn gofyn wrth benderfynu ar geisiadau am lety hunan ddarpariaeth bod ystyriaeth yn cael ei roddi i nifer o ail gartrefi yn y cymunedau. Rhoddir rhiniog ble ceir 10% neu fwy o'r stoc dai yn ail gartrefi, ni ddylid caniatáu rhagor o lety hunan wasanaethol o fewn ardal y Cyngor Cymuned hynny. Pennir y trothwy i gydnabod yr effaith ar wasanaethau lleol y gall caniatáu rhagor o lety hunanwasanaeth ei gael mewn cymunedau a chrynhoad sylweddol o ail gartrefi. Rhoddwyd pwyslais i'r ffactor hyn gan yr Arolygydd Cynllunio ym mhenderfyniad gwrthodiad apêl Tŷ'n Pwll, Nefyn APP/Q6810/A/19/3221799 yn ddiweddar, dyddiedig 16 Mai 2019, fod y nifer o ail gartrefi mewn cymuned yn ystyriaeth o bwys wrth benderfynu ar geisiadau am lety gwyliau hunan gynhaliol. Yn achos Nefyn, dangoswyd bod 33.3% o'r stoc dai yn cael eu defnyddio fel ail gartrefi ac yn sylweddol uwch na'r trothwy 10% a nodir a byddai caniatáu'r apêl wedi gwaethygu'r effaith ar wasanaethau lleol. Yng ngoleuni'r penderfyniad apêl a gan nad yw'r Canllaw Cynllunio Atodol: Cyfleusterau a Llety i Dwristiaid DRAFFT (2018) wedi ei fabwysiadu eto, rhaid felly penderfynu y cais presennol ar sail y CCA mabwysiedig 2011.
- 5.8 Yn unol â ffigyrau Treth Cyngor (Mai 2019) mae cyfanswm o 65 o ail-gartrefi yn Nhudweiliog (ardal Cyngor Cymuned). Gyda chyfanswm yr unedau domestig ar gyfer y Cyngor Cymuned yn 464 (gan gynnwys yr ail gartrefi) golygai hynny fod 14.01% o'r unedau domestig yn Nhudweiliog yn ail-gartrefi, felly yn uwch na'r trothwy 10%. Rhaid nodi mai ar y sail yma y bu i'r Awdurdod gyrraedd y ffigwr o 33.3% sydd wedi ei ddatgan yn apêl Nefyn ac o dan yr amgylchiadau ystyrir ei bod yn briodol

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/07/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

defnyddio'r un sail ar gyfer asesu ceisiadau tebyg hyd nes y mabwysiadir y CCA newydd.

Er hyn, fel gwybodaeth gefndir gellir hefyd nodi fod yna 20 uned (4.13%) wedi cael eu trethu fel llety gwyliau annomestig o fewn ardal y Cyngor Cymuned.

- 5.9 Nodir fod y niferoedd o unedau sydd yn cael eu trethu fel busnes annomestig yn debygol o fod yn is na'r ddarpariaeth wirioneddol o lety gwyliau a hynny'n benodol gan nad yw'r darparwyr o reidrwydd wedi trosglwyddo drosodd i dalu 'Treth Busnes Annomestig' ac yn hytrach yn parhau i dalu treth cyngor domestig. Gall darparwyr llety gwyliau hunan arlwygo dim ond trosglwyddo drosodd i dalu treth busnes annomestig pan fo'r uned hynny wedi bod ar gael am 140 diwrnod ac wedi cael ei rhentu allan am o leiaf 70 o'r diwrnodau hynny.

Cyfanswm Nifer o unedau domestig	Cyfanswm Nifer o ail gartrefi	Canran ail-gartrefi	Cyfanswm Llety gwyliau (Treth Busnes Annomestig)	Canran llety gwyliau (Treth Busnes Annomestig)
464	65	$65/464*100 = 14.01\%$	20	$20 + 464 = 484$ $20/484*100 = 4.13\%$

- 5.10 Fel rhan o gynnwys Cynllun Busnes diwygiedig yr ymgeisydd mae wedi cyfeirio at y niferoedd unedau gwyliau a thai gwyliau y Cyngor cymuned, gan ddadlau fod sefyllfa Tudweiliog yn wahanol iawn i sefyllfa apêl Nefyn o ran ffigyrau'r stoc dai. Maent yn anelu i ddarparu unedau Gwyliau 5*, lle nad oes llawer o ddarpariaeth i'r safon hynny yn y cyffiniau gan nodi y byddant o fudd i'r ardal. Dadleua wrth wneud chwiliad ar y we ar safleoedd gwyliau megis Tripadvisor, AIRBNB, Booking.com a Wales Holiday Cottages fod y mwyafrif o'r ail gartrefi yn cael eu defnyddio fel ail gartrefi ac nid ar gael i'w gosod. Trwy edrych ar ffigyrau unedau gwyliau ac ail gartrefi mae'r ymgeisydd o'r farn nad yw gor-ddarpariaeth yn broblem yn Nghyngor Cymuned Tudweiliog.

- 5.11 Er gwaetha dadleuon yr ymgeisydd ac er fod holl faterion eraill TWR 2 yn dderbyniol, ar sail y ffigyrau cyfredol uchod ac yng ngoleuni penderfyniad ac asesiad yr Arolygydd ar apêl Tyn Pwll, Nefyn rhaid fydd argymhell gwrthod y cais ar sail gormodedd o lety o'r fath yn groes i faen prawf 'v' TWR 2 y CDLI a throthwyon y CCA.

Mwynderau gweledol

- 5.12 Polisi PCYFF 3 o'r Cynllun Datblygu Lleol yw'r ystyriaeth wrth asesu dyluniad, deunyddiau a mwynderau gweledol ynghyd ac AMG 2 sy'n trafod effaith datblygiad ar ddynodiad Ardaloedd o Dirwedd Arbennig. Mae elfen o'r bwriad yn cynnwys dymchwel adeilad allanol unllawr presennol sydd wedi ei gysylltu ar ychydig o ongl i gefn y tŷ a chodi estyniad unllawr newydd yn ei le. Byddai gosodiad yr estyniad yn newid i fod ar ffurf syth o gefn y tŷ ac ychydig yn uwch o ran uchder gydag agoriadau ffenestri i'r ochr a thalcen. Byddai graddfa a maint yr estyniad yn debyg iawn i'r adeilad allanol presennol, heb newid sylweddol i'r dyluniad nac i fwynderau gweledol. Ystyrir fod yr estyniad arfaethedig i'r tŷ felly yn dderbyniol yn yr achos yma ac yn welliant llawer fwy rhesymol na'r cynnig blaenorol.
- 5.13 O ran dyluniad yr addasiad i'r adeilad amaethyddol, credir fod y bwriad gerbron yn welliant sylweddol ac yn llawer mwy ystyriol o gymeriad a ffurf y cyn adeilad

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/07/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

amaethyddol. Yn weledol byddai'r adeilad yn newid trwy gael ei ail doi gyda tho llechi a ystyrir y byddai'n cyfrannu'n gadarnhaol at edrychiad yr adeilad. Byddai'r rhan bychan 'lean to' ar y blaen yn cael ei godi gyda tho brig llechi yn ei le a ystyrir yn newid digon rhesymol. Byddai'r mwyafrif o'r agoriadau yn cael eu cadw gan ledu un ac ychwanegu agoriad newydd i'r blaen a chreu dwy ffenestr fawr yn nhalcen gorllewinol yr adeilad, sef y bellaf o'r lon, i wneud y mwyaf o'r golygfeydd arfordirol. Credir fod y datblygwr wedi ymateb i'n sylwadau gwrthodiad gan symleiddio'r dyluniad fel nad yw cymeriad yr adeilad yn cael ei gyfaddawdu'n ormodol. Maent wedi gwneud i ffwrdd a'r estyniadau sylweddol a'r nodweddion dieithr trefol ac anaddas a chadw'r datblygiad o fewn y gragen garreg bresennol. Saif yr eiddo mewn man gweladwy ger y ffordd sirol ac mae'r adeilad amaethyddol presennol yn eistedd yn ddisylw yn y tirlun agored. Credir fod y datblygiad diwygiedig yn llawer mwy ystyriol o ffurf yr adeilad ac yn fwy parchus o'i gyd destun gwledig traddodiadol gan arbed adeilad ddirywio trwy wneud defnydd gwahanol ohono. Mae adeilad gyfochrog a'r safle a arferai ffurfio rhan o'r daliad wedi ei drosi'n dŷ yn ddiweddar a hynny i safon uchel ac ystyrir y byddai datblygiad gerbron yn fwy sensitif iddo, heb dynnu sylw'n ormodol na chael ardrawiad gweledol niweidiol yn y cyd-destun hwn sydd o fewn Ardal o Dirwedd Arbennig. Ystyrir felly fod y bwriad yn ei gyfanrwydd yn welliant sylweddol mewn cymhariaeth a'r cais a wrthodwyd ac na fyddai'n cael effaith weledol niweidiol ar fwynderau gweledol yr ardal na difrio dynodiad yr Ardal o Dirwedd Arbennig. Ystyrir fod y bwriad felly yn dderbyniol o agwedd polisiau PCYFF3 ac AMG 2 y CDLI.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.14 Saif un eiddo arall gyfochrog a'r safle, sef Beudy Bach, a arferai fod yn adeilad amaethyddol yn perthyn i Gongl Cae ond wedi ei wahanu yn lled ddiweddar a'i drosi yn dŷ fforddiadwy. Mae cwrtil Beudy Bach yn terfynu gyda wal gefn yr adeilad amaethyddol i'w drosi, gyda'r tŷ fforddiadwy ei hun oddeutu 15m oddi wrtho. Ceir tri agoriad drws ar y wal gefn hon yn bresennol a bwriedir eu cadw, gyda'r ychwanegiad o ddwy ffenestr do. Bwriedir hefyd ail godi rhan o'r wal gefn sydd yn bochio yn bresennol. Roedd effaith ar fwynderau yn un o resymau gwrthod y cais blaenorol, gyda'r cymydog yn gwrthwynebu gan fod y cynnig yn golygu gosod 7 agoriad ffenestri ffrenig llawn newydd ar y ddrychiad deheuol i wynebu eu cwrtil yn Beudy Bach yn uniongyrchol. Mae'r cais diwygiedig wedi ymateb i'n pryderon trwy gadw at yr agoriadau presennol ac ail drefnu'r gosodiad mewnol fel bod un o'r agoriadau yn ffenestr ystafell ymolchi a'r ddau arall yn ffenestri mewn coridor, felly ddim yn ystafelloedd byw 'habitable'. Gan nad yw'r rhain yn ystafelloedd ble y treulir llawer o amser, nid oes cymaint o bryder ynghylch gor-edrych a cholli preifatrwydd erbyn hyn a chredir fod y diwygiad wedi goresgyn ein pryderon. Sech hynny, ystyrir yn briodol gosod amod i dynnu hawliau caniatol i osod ffenestri newydd a chodi estyniadau pellach yn yr adeilad heb ganiatâd cynllunio, fyddai nid yn unig yn gwarchod y cymydog i'r dyfodol ond yn gwarchod cymeriad yr addasiad hefyd. Mae'r cymydog wedi datgan ei wrthwynebiad i'r cais hwn hefyd, yn bryderus am y posibilid nad oes neb i reoli'r datblygiad, fodd bynnag nid yw hyn yn sail i wrthod y cais. Rhaid cofio y byddai mynd a dod wedi ei brofi pe byddai'r defnydd fel adeilad amaethyddol yn parhau, felly ystyrir bod y dwysedd defnydd arfaethedig yn gyfatebol i raddau. Mae nifer yr unedau wedi eu gostwng i'r cynnig gwreiddiol ac ystyrir yn fwy rhesymol i'r safle. Wedi asesu'r cais yn erbyn gofynion polisi PCYFF 2 credir fod y bwriad diwygiedig wedi ymateb a goresgyn ein pryderon ac na fyddai bellach yn cael effaith ymwithiol nac andwyol ar fwynderau'r cymydog, felly yn dderbyniol o agwedd polisi PCYFF2 CDLI.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/07/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

Materion trafnidiaeth a mynediad

- 5.15 Ceir mynedfa gerbydol bresennol i'r safle oddi ar ffordd sirol dosbarth 2 y B4417 sydd yn arwain i lawr i iard eang i gefn y tŷ. Mae'r bwriad yn dangos bod 2 lecyn parcio o flaen y tŷ a lle parcio i 6 cerbyd ym mhen pellaf y iard gyda digonedd o le troi. Ymgynghorwyd gyda'r Uned Trafnidiaeth ond nid oedd ganddynt wrthwynebiad i'r bwriad. Mae gweledd boddhaol i'r naill gyfeiriad, ynghyd ac amod na ddylai terfyn Beudy Bach ddim fod dim uwch na 1m. Ar sail hyn felly, mae'r bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisi TRA2 a TRA4 o'r CDLI.

Materion bioamrywiaeth

- 5.16 Ymgynghorwyd gyda'r Uned Bioamrywiaeth cyn cofrestru'r cais blaenorol i weld os byddai angen cyflwyno Adroddiad Ystlumod. Gan mai to asbestos sydd ar yr adeilad amaethyddol ynghyd a'r tirlun agored, cadarnhaodd y Swyddog Bioamrywiaeth na fyddai hyn yn gynefin addas i ystlumod, felly nid oedd Adroddiad Ystlumod yn angenrheidiol. Fodd bynnag awgrymodd fod posib fod gwenoliaid neu dylluanod yn nythu yn yr adeilad ac felly yn awgrymu fod bocsys adar yn cael eu cynnwys. Mae cynllun bellach wedi ei dderbyn yn cynnwys bocsys tylluanod a gwenoliaid, felly ni fyddai angen gosod amod. Gyda'r cynlluniau yn dangos bocsys adar, ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisi PS19 o'r CDLI.

Materion Archeolegol

- 5.17 Derbyniwyd sylwadau i'r cais gan Wasanaeth Archeolegol Gwynedd yn nodi fod yr adeiladau wedi eu dangos ynn nghofnodion Ordnance 1840 ac o ddiddordeb lleol hanesyddol. Mae'r Gwasanaeth Archeolegol yn nodi y byddai'r addasiad yn golygu newidiadau i osodiad a ffabrig yr adeilad gan gollu ei ymddangosiad gwreiddiol ac felly yn colli cofnod hanesyddol. Mae'r Gwasanaeth Archeolegol felly yn gofyn bod amod cynllunio yn cael eu cynnwys pe rhoddir caniatâd, yn gofyn fod cofnod ffotograffig yn cymryd lle a'i gymeradwyo cyn cychwyn y gwaith. Gyda'r amod a awgrymir, byddai'r bwriad yn bodloni gofynion polisi AT 4 CDLL.

6. Casgliadau:

- 6.1 Er fod y bwriad yn cydymffurfio â mwyaftrif o'r gofynion ym mholisi TWR 2, mae'r bwriad yn methu ar sail y ffigyrau cyfredol newydd sydd wedi dod i law ynglŷn â'r nifer o ail gartrefi yn Nghyngor Cymuned Tudweiliog (14%), fyddai'n arwain at ormodedd o lety gwyliau yn uwch na'r trothwyon a osodir gan y Canllaw Cynllunio Atodol: Llety Gwyliau (2011). Yn sgil hynny ac er gwaetha'r ffaith bod y materion yn ymwneud â ffyrdd, bioamrywiaeth ac archeolegol yn dderbyniol, rhaid argymhell gwrthod y cais gan ei fod yn groes i faen prawf V, TWR 2 a trothwyon y CCA: Llety Gwyliau mabwysiedig

7. Argymhelliad:

- 7.1 Gwrthod – rheswm:

1. Gan fod 14% o ail gartrefi o fewn Cyngor Cymuned Tudweiliog byddai'r bwriad yn arwain at ormodedd o lety gwyliau hunan wasanaethol yn yr ardal felly yn groes i faen prawf V polisi TWR 2 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017) a Chanllaw Cynllunio Atodol: Llety Gwyliau (2011).